

Delårsrapport

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2026

”Under kvartalet frånträdde vi samtliga våra vindkraftverk i affären med Locus Energy. När vi startade vår satsning 2007 stod vindkraft för knappt 1 % av Sveriges elproduktion, idag uppgår andelen till cirka 25 %. Det känns väldigt bra att ha bidragit till den gröna omställningen när det gäller elproduktion i Sverige, och i samband med affären har vi säkrat leverans av förnybar el till våra fastigheter även framöver.”

HANS WALLENSTAM, VD

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2026

- Soliditeten uppgår till 44 % (44) och belåningsgraden till 47 % (47).
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 1 988 Mkr jämfört med 1 539 Mkr motsvarande period föregående år.
- På bokslutsdagen är 1 078 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 2 346 Mkr (2 321).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 1 012 Mkr (1 002), vilket motsvarar 1,6 kr per aktie (1,5).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 512 Mkr (714).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 362 Mkr (-275).
- Resultat före skatt uppgår till 1 951 Mkr (1 397) och resultat efter skatt uppgår till 1 615 Mkr (1 240), motsvarande 2,5 kr per aktie (1,9).
- Substansvärde per aktie uppgår till 65,00 kr, att jämföra med 62,10 kr per 31 december 2025.

”Under kvartalet har vi ökat vår räntesäkring och sänkt vår snittränta. Totalt sett är 65 % av vår finansiering räntesäkrad med hjälp av räntederivat. Vår snittränta på bokslutsdagen är 2,46 % med en räntebindning på 39 månader.”

1 JULI–30 SEPTEMBER 2026

- Hyresintäkterna uppgår till 788 Mkr (759).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 381 Mkr (344), vilket motsvarar 0,60 kr per aktie (0,50).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 107 Mkr (377).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 578 Mkr (159).
- Resultat efter skatt uppgår till 963 Mkr (682), motsvarande 1,5 kr per aktie (1,1).

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatmått, respektive senaste årsskifte för balansmått, om inget annat anges.



Kort om Wallenstam

212 st

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

73 Mdr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE

23 Mdr

BÖRSVÄRDE

97 %

UTHYRNINGSGRAD, EKONOMISK

1,5 miljoner kvm

UTHYRNINGSBAR YTA

1 078 st

LÄGENHETER I PRODUKTION



Vindkraftverk vid Gullmarn, Bohuslän.

Händelser kvartal 3

Den 1 juli frånträdde vi samtliga vindkraftsparker i enlighet med avtalet med Locus Energy som offentliggjordes i ett pressmeddelande den 10 juni. Vi har säkerställt leverans av förnybar el till våra fastigheter genom ett avtal med Locus Energy.

I Årstaberg, Stockholm, har vi färdigställt och hyrt ut 199 lägenheter i hus 2 och 3. Övriga etapper i projektet omfattar ytterligare 210 lägenheter som är under produktion. Till följd av det stora intresset kommer vi att testa intresset för bostadsrätter avseende 122 av dessa lägenheter.

I enlighet med beslut vid årsstämman den 28 april har vi under augusti genomfört en minskning av aktiekapitalet med 6 000 000 kronor för avsättning till fritt eget kapital genom indragning av 24 000 000 aktier av serie B.

Under kvartalet har 5 miljoner egna aktier återköpts.



Affärsplan 2030, mål: Substansvärde om 80 kr/aktie

Under affärsplan 2030 har Wallenstam som mål att öka substansvärdet genom en fortsatt produktiv, kostnadseffektiv och serviceinriktad verksamhet i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam nyproduktion och lönsamma affärer bidrar till denna substansvärdesökning. Under affärsplanen ska soliditeten vara som lägst cirka 40 %.

Per den 30 september 2026 uppgick substansvärdet per aktie till 65,00 kr att jämföra med 62,10 kr per 31 december 2025.

44 procent

SOLIDITET

47 procent

BELÄNINGSGRAD

1 802 Mkr

DRIFTNETTO JAN-SEP

Vd har ordet

Viktigt att agera trots orolig omvärld

Vi lever i en tid med flera krig och med det ett stort mänskligt lidande, stigande oljepris och ökande långräntor. Det är otroligt viktigt att våga fatta beslut och agera även när osäkerhetsfaktorerna är stora. Risken är annars att planer går i stå, investeringar inte blir av och därmed att möjligheter till utveckling går förlorade. Trots den oro som präglar vår omvärld, och som på ett sätt har blivit "det nya normala" så kan jag konstatera att vår verksamhet fungerar väldigt bra. Vi gör allt för att påverka det vi kan, så att vi fortsätter skapa värde i vår verksamhet. I kvartalet ser vi en positiv utveckling på flera områden, där både driftnettot och förvaltningsresultatet ökar jämfört med samma period föregående år.

Under kvartalet frånträdde vi samtliga våra vindkraftverk i affären med Locus Energy. När vi startade vår satsning 2007 stod vindkraft för knappt 1 % av Sveriges elproduktion, idag uppgår andelen till cirka 25 %. Det känns väldigt bra att ha bidragit till den gröna omställningen när det gäller elproduktion i Sverige, och i samband med affären har vi säkrat leverans av förnybar el till våra fastigheter även framöver.

Väl positionerade i rådande ränteläge

Vi fortsätter också att aktivt se över och strukturera vår finansiering för att vara väl rustade när räntorna förändras. Vår bas är som alltid banklån, med obligationer och företagscertifikat som komplement. Under kvartalet har vi ökat vår räntesäkring och sänkt vår snittränta. Totalt sett är 65 % av vår finansiering räntesäkrad med hjälp av räntederivat. Vår snittränta på bokslutsdagen är 2,46 % med en räntebindning på 39 månader.

God efterfrågan och hög uthyrningsgrad

Våra pågående projekt löper på enligt plan, många människor vill bo i våra lägenheter – såväl befintliga som nyproducerade – och efterfrågan på våra kommersiella lokaler ser bra ut. Vi har en ekonomisk uthyrningsgrad på 97 % för hela beståndet, och sett till kommersiellt i Göteborg, där vi har den absoluta merparten av våra lokaler, så uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 95 %. Glädjande nog så har vi också väldigt nöjda kunder! Hela 92 % av de kommersiella kunder som kan säga upp sitt kontrakt väljer att vara kvar hos oss som hyresgäster.

Bostadsrätter i Årstaberg

I vårt projekt i Årstaberg, Stockholm, har nu hyresgäster flyttat in i de första 199 lägenheterna och uthyrning pågår för ytterligare 88 lägenheter. Intresset för uthyrningen har varit enormt, med totalt över 5 000 personer som anmält sig! Den stora efterfrågan som vi ser för Årstaberg gör att vi nu bestämt oss för att testa intresset för bostadsrätter, där vi kan erbjuda fint utformade lägenheter i ett bra läge med goda kommunikationer och en fantastisk utsikt. Lanseringen skedde i slutet av september och på bara ett par veckor har drygt 500 personer registrerat sitt intresse till de 122 bostadsrätterna i det 25 våningar höga huset, med planerad inflyttning efter sommaren 2027.

Attraktiva lägenheter i Mölndal

Efterfrågan är också väldigt stor på de 119 lägenheterna i vårt första projekt av tre på Åbybergsgatan i centrala Mölndal – 1 500 personer har anmält sitt intresse för att bo här. Uthyrningen pågår, majoriteten av lägenheterna är uthyrda och inflyttningen sker i början på nästa år. Lägenheterna ligger i ett jättefint läge i centrala Mölndal med närhet till kommunikationer, natur, service och handel.



Snart ny fasad på Sergelskrapan

Vårt arbete fortsätter med att modernisera och energieffektivisera Sergelskrapan för att skapa en riktig diamant av denna unika fastighet med Stockholms bästa läge. Nu är den gamla fasaden nedmonterad och byggställningarna ska tas bort. Därefter påbörjas monteringen av den nya fasaden med belysning som kommer att ge ett riktigt fint lyft för både byggnaden och det visuella intrycket på platsen. Runt årsskiftet 2027/2028 kommer de första hyresgästerna flytta in på sex våningsplan i fastigheten.

Slutspurt 2026

Nu fokuserar vi på slutspurtan av 2026 och lägger samtidigt grunden för 2027. Med engagerade medarbetare, en väl fungerande organisation och en långsiktig affärsmodell fortsätter vi att påverka det vi kan för att ta tillvara möjligheter att skapa värde för våra kunder och aktieägare.

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025/26 okt-sep	2025 jan-dec
Hysesintäkter	1	2 346	2 321	788	759	3 102	3 077
Övriga intäkter	2	233	119	108	33	294	179
Summa intäkter		2 579	2 439	896	792	3 396	3 256
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	1	-544	-533	-154	-156	-754	-743
Central förvaltning och administration	1	-267	-273	-70	-82	-369	-375
Resultatandel intresseföretag		2	0	1	-	2	0
Finansiella intäkter	1	10	7	2	2	15	11
Finansiella kostnader	1	-570	-564	-187	-192	-758	-752
Övriga kostnader	3	-117	-133	-7	-49	-195	-210
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		1 094	944	480	315	1 337	1 187
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		512	714	107	377	1 497	1 699
Värdeförändring finansiella instrument		362	-275	578	159	489	-148
Värdeförändring syntetiska optioner		-17	14	5	15	-9	22
Resultat före skatt		1 951	1 397	1 170	866	3 314	2 760
Aktuell skatt		-0	-0	-0	-0	-0	-0
Uppskjuten skatt		-336	-157	-207	-183	-374	-195
Resultat efter skatt		1 615	1 240	963	682	2 939	2 564
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT							
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		1 615	1 240	963	682	2 939	2 564
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		635 451	648 185	633 160	643 248	636 500	646 023
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		2,5	1,9	1,5	1,1	4,6	4,0

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

NOT 1. FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025/26 okt-sep	2025 jan-dec
Hysesintäkter	2 346	2 321	788	759	3 102	3 077
Driftkostnader	-544	-533	-154	-156	-754	-743
Driftnetto förvaltningsfastigheter	1 802	1 788	634	603	2 348	2 334
Förvaltnings- och administrations-kostnader förvaltningsfastigheter	-254	-265	-69	-80	-352	-362
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-536	-521	-183	-178	-709	-695
Förvaltningsresultat fastigheter	1 012	1 002	381	344	1 287	1 277
Överskottsgrad, %	76,8	77,0	80,5	79,4	75,7	75,9

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 JULI–30 SEPTEMBER 2026

Tredje kvartalets hyresintäkter uppgår till 788 Mkr (759). Inom jämförbart bestånd ökar intäkterna 25 Mkr och i nyproducerade fastigheter samt större ombyggnationer ökar intäkterna netto 19 Mkr. Förvärv och avyttringar påverkar -11 Mkr netto.

Driftkostnaderna uppgår till 154 Mkr (156). Driftnettot uppgår till 634 Mkr (603) av vilken Sergelskrapan påverkar -6 Mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 80,5 % (79,4).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -183 Mkr (-178). Kvartalets genomsnittliga ränta är i nivå med samma kvartal föregående år och uppgår till 2,46 % (2,47). Snittränta på balansdagen är 2,46 % (2,44).

Värdeförändring fastigheter uppgår till 107 Mkr (377) och är främst en följd av förädling av fastigheter samt färdigställda projekt.

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 591 Mkr (156), till följd av högre långräntor.

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2026

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 1 012 Mkr (1 002). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 1 615 Mkr (1 240), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 2,5 kr (1,9).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat med 25 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år och uppgår till 2 346 Mkr (2 321). Föregående år inkluderade hyresintäkterna engångsersättningar för förtida avflytt om 38 Mkr. Rensat för dessa uppgår ökningen av hyresintäkter till 63 Mkr. I jämförbart bestånd är ökningen 45 Mkr. 55 Mkr kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion. Förvärv och avyttringar uppgår till -35 Mkr netto. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler, med en liten övervikt mot bostäder.

Avtalade uppräknings för kommersiella lokaler 2026 innebär i snitt ökning om 1,6 % och gäller från och med 1 januari. För bostäder motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för 2026 om cirka 3,1 %.

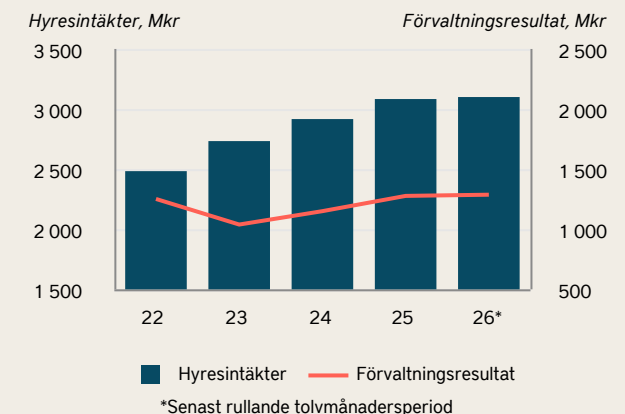
Driftkostnader och driftnetto

Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader, vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighetsskötsel oftast blir högre.

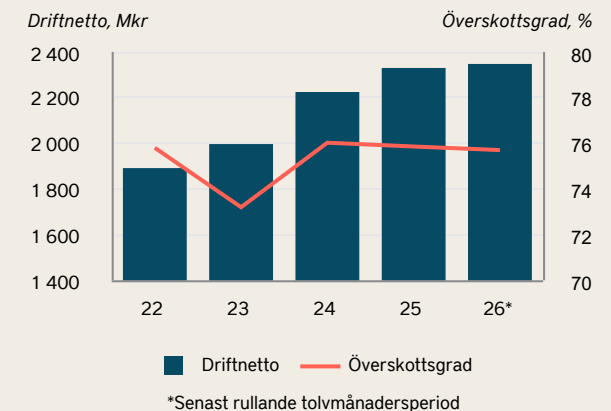
Driftkostnaderna för perioden uppgår till 544 Mkr (533) och är 11 Mkr högre än föregående år, varav 10 Mkr är väderrelaterade kostnader. Positiva effekter från transaktioner och återvunnen moms bidrar till att motverka denna påverkan.

Driftnettot ökar med 14 Mkr, av vilket Sergelskrapan påverkar negativt med 46 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 76,8 % (77,0).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 267 Mkr (273). Minskningen under perioden beror framför allt på lägre bevaknings- och konsultkostnader. Merparten av central förvaltning och administration avser fastighetsförvaltning och uppgår till 254 Mkr (265).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 10 Mkr (7) och finansiella kostnader till totalt -570 Mkr (-564). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastigheter i drift -536 Mkr (-521), kostnadsförd projektränta -8 Mkr (-13) respektive övrigt -15 Mkr (-23) som främst avser vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 79 Mkr (66).

Genomsnittlig skuld är 1,3 Mdr högre jämfört med föregående år. Genomsnittlig ränta för perioden uppgår till 2,47 % att jämföra med 2,51 % föregående år vid samma tidpunkt.

Övriga intäkter och övriga kostnader

Övriga intäkter uppgår till 233 Mkr (119) och består framför allt av realisationsresultat försäljning vindkraftverk om 98 Mkr (-) samt

fram till försäljningen av verken av resultat elproduktion. Övriga kostnader uppgår till -117 Mkr (-133) och avser fram till försäljningstidpunkten främst kostnader från elproduktionen. Se vidare not 2 och not 3.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring uppgår till 512 Mkr (714). Värdeförändringen är främst en följd av färdigställd nyproduktion, försäljningar och kapitalisering av driftnetton.

Bokslutsdagens genomsnittliga effektiva direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive balansdag, har påverkats marginellt jämfört mot närmast föregående kvartal med förändringar i beståndet och uppgår till 4,6 % för det kommersiella beståndet och till 3,7 % för bostäder i drift.

Värdeförändring finansiella instrument

I värdeförändring finansiella instrument ingår värdeförändringar på räntederivat samt innehav i noterade och onoterade aktier som utgör finansiella placeringar.

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 359 Mkr (-270).

Värdeförändring syntetiska optioner

Vid Wallenstams årsstämma beslutades att införa ett nytt syntetiskt optionsprogram, Optionsprogram 2026, riktat till samtliga tillsvidareanställda i företaget. Wallenstam har ett pågående optionsprogram, Optionsprogram 2023, sedan tidigare. Det är inte möjligt att delta i båda programmen samtidigt. Wallenstam har därmed två pågående syntetiska optionsprogram på bokslutsdagen. Inga förutsättningar har justerats i Optionsprogram 2023. För Optionsprogram 2026 är löptid till och med 1 mars 2031. Vid programmets start i maj fick personalen erbjudande om att vardera erhålla 20 000–100 000 optioner. Totalt ställdes 5 739 000 optioner ut vid start. Även detta programs värde varierar med Wallenstams aktiekurs. Optionstaket uppgår till 80 kr per aktie vilket ger ett värde om 30 kr per option vid maxutfall. Per bokslutsdagen uppgår antalet utestående optioner i Optionsprogram 2023 till 260 000 och antalet utestående optioner i Optionsprogram 2026 till 5 603 000. Värdeförändring syntetiska optioner uppgår till -17 Mkr (14) inklusive omkostnader kopplade till Optionsprogram 2026 om 7 Mkr.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -336 Mkr (-157), varav uppskjuten skatt utgör -336 Mkr (-157) och aktuell skatt -0 Mkr (-0).

NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025/26 okt-sep	2025 jan-dec
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	33	28	8	10	58	53
Intäkter elproduktion	98	88	-	22	132	122
Realisationsresultat vindkraftstillgångar	98	-	98	-	98	-
Övriga intäkter	4	2	2	1	6	4
Övriga intäkter	233	119	108	33	294	179

NOT 3. ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025/26 okt-sep	2025 jan-dec
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-32	-18	-7	-12	-56	-42
Kostnader elproduktion	-40	-48	-	-14	-70	-78
Avskrivningar vindkraftverk	-43	-65	-	-22	-65	-86
Övriga kostnader	-2	-2	-	-1	-4	-4
Övriga kostnader	-117	-133	-7	-49	-195	-210

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	4	72 901	69 667	70 441
Tomträtter		693	636	648
Vindkraftverk		0	771	746
Markarrenden		-	8	8
Andelar intresseföretag		143	-	-
Finansiella anläggningstillgångar		323	201	200
Finansiella derivatinstrument		1 357	847	969
Övriga anläggningstillgångar		78	89	87
Summa anläggningstillgångar		75 494	72 218	73 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter		17	54	33
Finansiella derivatinstrument		14	9	10
Övriga omsättningstillgångar		211	199	163
Likvida medel		419	213	189
Summa omsättningstillgångar		660	475	396
Summa tillgångar		76 155	72 693	73 493

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	33 445	31 277	32 313
Summa eget kapital	33 445	31 277	32 313
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	6 769	6 395	6 433
Avsättningar	65	44	37
Räntebärande skulder	3 716	3 276	3 034
Finansiella derivatinstrument	39	10	7
Leasingskuld	693	644	656
Övriga långfristiga skulder	10	11	11
Summa långfristiga skulder	11 293	10 380	10 179
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	30 578	30 324	30 242
Finansiella derivatinstrument	0	0	0
Leasingskuld	-	1	1
Övriga kortfristiga skulder	839	711	759
Summa kortfristiga skulder	31 417	31 036	31 002
Summa eget kapital och skulder	76 155	72 693	73 493

NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER			
Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	66 073	62 154	63 780
Pågående projekt	4 917	5 427	4 689
Mark och projekt för framtida nyproduktion	1 911	2 086	1 972
Summa förvaltningsfastigheter	72 901	69 667	70 441

Kommentar till koncernens balansräkning

PERIODENS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2026	70 441
+ Förvärv	275
+ Byggnationer	1 988
- Försäljning	-296
+ Orealiserad värdeförändring	493
Förvaltningsfastigheter 30 september 2026	72 901

Andelar intresseföretag

Under första kvartalet förvärvade Wallenstam andelar i intresseföretag med JM. Anskaffningsvärdet uppgick till 141 Mkr.

Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som utgörs av räntederivat uppgår till en nettofordran om 1 331 Mkr (973) på bokslutsdagen.

Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 769 Mkr (6 433), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 200 Mkr (1 474) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 969 Mkr (7 906) där 7 552 Mkr (7 317) är fastighetsrelaterat och 417 Mkr (589) avser derivatinstrument, tomträtter och i jämförelsetal även vindkraftverk.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 33 445 Mkr (32 313), vilket motsvarar 53,00 kr per aktie (50,60). Soliditeten uppgår till 44 % (44). Under perioden har en minskning av aktiekapitalet om 6 000 000 kr genomförts genom en indragning av de totalt 24 000 000 st aktierna i eget förvar. Därefter har 5 000 000 aktier återköpts för 205 Mkr.

Substansvärdet har ökat med 2,90 kr per aktie under perioden och uppgår till 65,00 kr (62,10).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 34 294 Mkr (33 276). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 39 månader (42). Av låneportföljen har 59 % (62) en räntebindningstid överstigande ett år.

4,6 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, KOMMERSIELLT

3,7 procent

EFFEKTIVT DIREKTAVKASTNINGSKRAV
I SNITT, BOSTÄDER

47 procent

BELÅNINGSGRAD



Förvaltningsfastigheter

Periodens utveckling

Under kvartalet har vi färdigställt och hyrt ut 199 lägenheter i hus 2 och 3 i Årstaberg, Stockholm. Övriga etapper i projektet omfattar ytterligare 210 lägenheter som är under produktion. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar på bokslutsdagen 1 078 lägenheter.

Investering under perioden uppgår till totalt 2 264 Mkr (4 699), varav 2 263 Mkr (4 698) i förvaltningsfastigheter och 1 Mkr (1) i exploateringsfastigheter. Av investering i förvaltningsfastigheter uppgår förvärv till 275 Mkr (3 159). Totalt värde av pågående projekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 6,8 Mdr (6,7). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 693 Mkr (648).

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 17 Mkr (33) vid kvartalets utgång och omfattar Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke samt projekt i tidiga skeden. Per den 30 september återstår ett av radhusen i Mölnlycke.

Värdering

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Wallenstam värderar kvartalsvis samtliga förvaltningsfastigheter internt till verkligt värde. Som en aktiv aktör på fastighetsmarknaden, med lång erfarenhet, har vi god marknads- och fastighetskunsknad som vilket ger oss en stabil grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att fastigheters faktiska värden är en realitet först då de säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

I vår bedömning av fastigheternas värde använder vi olika direktavkastningskrav för olika fastigheter. Direktavkastningskraven speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är (bostad eller kommersiellt).

Beräkningsmässigt utgår värderingen från fastigheternas respektive driftnetto inklusive tomträttsavgäld, vilka sätts i relation till respektive fastighets direktavkastningskrav.

Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader. Övervärdet på nyproduktion redovisas successivt under byggnationstiden. Givet den osäkerhet som fortsatt råder på marknaden redovisas för närvarande ingen successiv värdetillväxt i nyproduktion.

Mark och byggrätter för framtida nyproduktion värderas internt till verkligt värde och har inte varit föremål för extern värdering av oberoende värderingsman.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Exploateringsfastigheter är fastigheter som vi avser att uppföra för att avyttra vid färdigställandet, exempelvis bostadsrättsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde (nedlagda investeringar) och bedömt nettoförsäljningsvärde. Resultat redovisas när fastigheten eller lägenheten färdigställts och överlämnats till köparen.



PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2026-09-30

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Årstaberg Hus 1 & 4	210	Q3 2026	15 000	
Älta Torg kv. 6, Nacka	178	2028	15 000	
GÖTEBORG				
Åbybergsgatan kv. C, Mölndal	119	Q1 2027	8 000	
Kallebäckss Terrasser kv. 1	177	Q3 2027	11 500	
Sten Stures kröningar, etapp 2***	39	Q2 2027	3 000	
Carlandersplatsen	190	2029	11 500	
Kallebäckss Terrasser kv. 2	165	2029	11 500	
Summa lgh i projekten	1 078		75 500	-
varav pågående per 30 september	1 078			

* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.

*** Påbyggnad befintlig fastighet

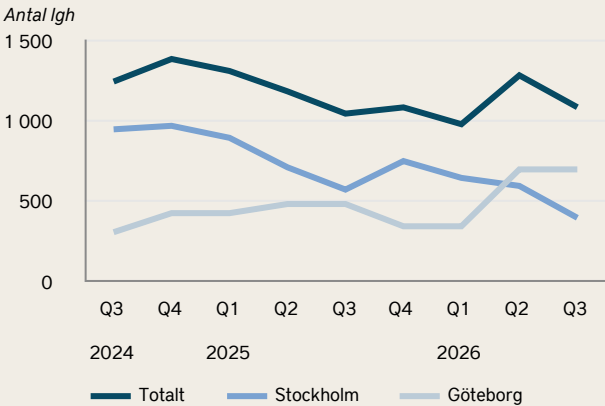
FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Fagerö 1 (Projekt: Ädellövet)	Svanskogsvägen 23-25 / Perstorpsvägen 217-233	2025	6 199	-	140	-	-	-	-	6 339	131
Klockelund 3 (Projekt: Ädellövet)	Perstorpsvägen 211, 213, 215	2025	2 119	-	-	-	-	-	-	2 119	41
Älta 19:3 (Projekt: Älta Torg kv. 2)	Kaprifolgränd 9, 19	2026	1 719	-	83	-	-	-	1 538	3 340	50
Packrummet 13 (Projekt: Årstaberg Hus 2 & 3)	Packrumsgatan 15-23, 25-32, 33-53	2026	10 079	120	1 602	-	-	1 489	161	13 451	199
Totalt			20 116	120	1 825	-	-	1 489	1 699	25 249	421

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
1 juli 2026	1 277
- Färdigställda	-199
Årstaberg Hus 2 & 3 (199)	
30 september 2026	1 078

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2026-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Restaurang/Bio	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	368 495	37 683	22 904	8 318	6 850	68 011	5 985	518 246	36 %	6 356
Uppsala	29 994	63	788	-	724	2 584	-	34 153	2 %	627
Göteborg	355 678	209 422	92 739	88 721	48 089	97 033	6 894	898 576	62 %	6 032
Totalt	754 167	247 168	116 431	97 039	55 663	167 628	12 879	1 450 975	100 %	13 015
	52 %	17 %	8 %	7 %	4 %	12 %	1 %	100 %		

FASTIGHETSFÖRÄRV

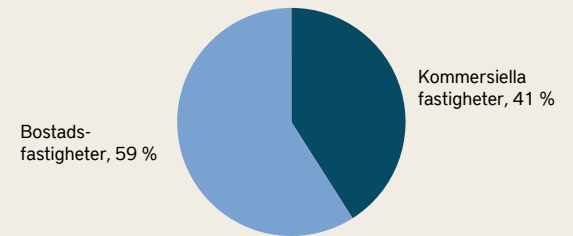
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restaurang/Bio kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning/Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Gjuteriet 2	Karlsviksgatan 5, Pontonjärsgatan 36	1929	2 894	202	-	12	-	-	-	3 108	46
Sköndal 1:28 *											
Totalt			2 894	202	-	12	-	-	-	3 108	46

* Mark

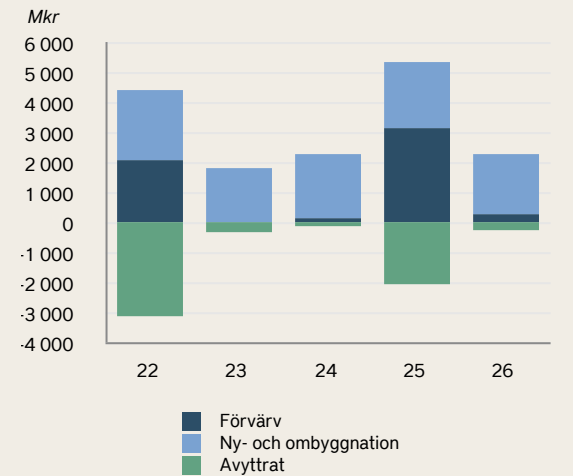
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restaurang/Bio kvm	Industri/Lager kvm	Utbildning/Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Älta 25:106	Oxelvägen 34-40	1966	6 398	135	-	102	-	-	-	6 635	83
Smaragden 1	Hannebergsgatan 22	1951	2 663	182	-	143	-	-	-	2 988	34
Totalt			9 061	317	-	245	-	-	-	9 623	117

FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



FÖRÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Finansiering

Räntebärande skulder

Wallenstam har cirka 90 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker. Resterande finansiering består av företagscertifikat och obligationslån.

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 34 294 Mkr (33 276). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 2 600 Mkr (2 000) samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 993 Mkr (992). Totala räntebärande skulder utgörs av 19 306 Mkr (16 871) grön finansiering. 16 706 Mkr (14 871) är gröna lån och 2 600 Mkr (2 000) är gröna obligationer enligt villkoren i Wallenstams gröna ramverk och emitterade inom Wallenstams MTN-program (Medium Term Notes). Under kvartalet har obligationslån om 300 Mkr emitterats till en fast ränta om 3,59 %, inklusive marginal om 65 punkter. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Wallenstams lån till EIB, som per årsskiftet uppgick till 300 Mkr, har under första kvartalet återbetalats i sin helhet. Under andra kvartalet tecknade Wallenstam ett avtal med Handelsbanken om hållbarhetslänkade lån, vilket omfattar samtliga lån hos banken som inte klassificerats som gröna. Villkoren är kopplade till förutbestämda hållbarhetsmål avseende minskad energiförbrukning samt reducerade utsläpp i samtliga scope.

Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 39 månader (42). Av låneportföljen har 59 % (62) en räntebindningstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 2,46 % jämfört med närmast föregående kvartal då den var 2,48 %.

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen och företagscertifikaten är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften i form av checkräkningskrediter.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 693 Mkr (657).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 331 Mkr (973).

Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 22,3 Mdr (22,1), samt 0,3 Mdr där vi erhåller fast ränta.

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad ränteförfallostruktur. Dessa värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärdet. Uppkomna under- eller övervärden för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive som värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Disponibel likviditet

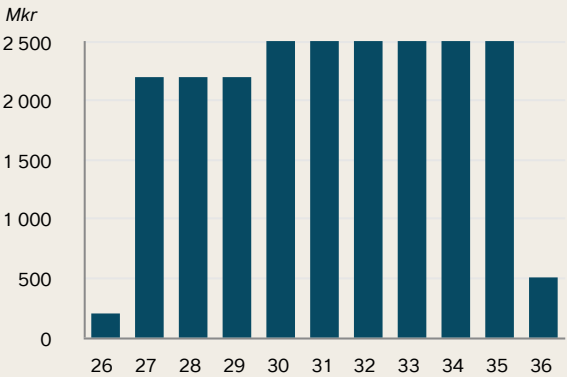
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 2 219 Mkr (1 989), varav 1 000 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 800 Mkr (1 800), där ingen del har nyttjats på bokslutsdagen (-).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR

År	2026-09-30		2025-12-31	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2026	12 292	4,01 *	12 576	3,84 *
2027	2 102	1,18	2 200	1,14
2028	2 200	1,23	2 200	1,23
2029	2 200	1,03	2 200	1,03
2030	2 500	1,21	2 500	1,21
2031	2 500	1,02	2 500	1,02
2032	2 500	1,51	2 200	1,40
2033	2 500	2,09	2 200	2,04
2034	2 500	2,28	2 500	2,28
2035	2 500	2,32	2 200	2,28
2036	500	3,00	-	-
Summa	34 294	2,46	33 276	2,39

*Innefattar effekter av swapavtal.

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEDERIVAT



Kund och marknad

De orter vi verkar på präglas av tillväxt och en god efterfrågan på bostäder och lokaler. Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter när det finns ett behov av blandade upplåtelseformer.

Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Endast en liten andel av våra hyreslägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög.

Genomsnittlig överenskommen hyresökning för bostäder för koncernen uppgår totalt till cirka 3,1 % för 2026.

Vi upplever att efterfrågan på kommersiella ytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil. En viss tröghet på marknaden kan märkas i form av exempelvis längre beslutstider hos befintliga och potentiella hyresgäster. De kommersiella fastigheterna är till klart övervägande del belägna i centrala lägen i Göteborg, med kontor som största lokaltyp. En mindre andel av det kommersiella beståndet finns i Stockholm.

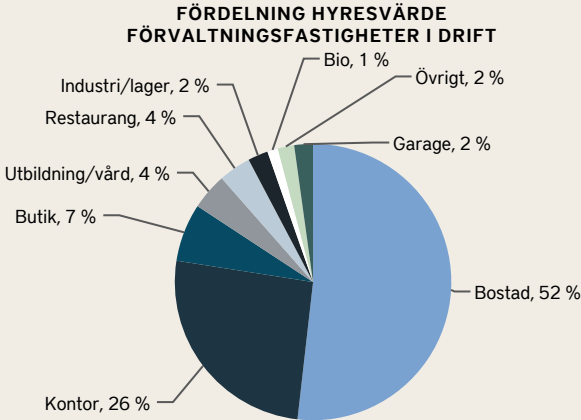
Återköpsgraden för kommersiellt Göteborg, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 92 % och har ökat en procentenhet jämfört med föregående kvartal. Ekonomisk uthyrningsgrad kommersiellt uppgår på bokslutsdagen till 92 % och är oförändrad jämfört med föregående kvartal. I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 95 %, vilket är något högre jämfört med föregående kvartal.

För kommersiella lokaler har avtalade uppräkningsar inneburit ökningar om i snitt 1,6 %, som gäller från och med 1 januari.

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	19 002
Essity Hygiene And Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Västra Götalandsregionen	13 119
Riksarkivet	11 000
Convendum AB	9 733
Göteborgs Universitet	9 258
Fridaskolorna AB	8 088
Dagab Inköp & Logistik AB	7 233
Ica Fastigheter AB	6 906
Summa	114 486

Vår totala kommersiella yta är cirka 529 000 kvm.



Rapport över förändring eget kapital, koncernen

Mkr	2026				2025			
	– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –				– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari	165	359	31 788	32 313	165	359	30 320	30 844
Periodens resultat efter skatt	-	-	1 615	1 615	-	-	1 240	1 240
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE								
Nedsättning aktiekapital	-6	-	6	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-191	-191	-	-	-162	-162
Återköp egna aktier	-	-	-291	-291	-	-	-644	-644
Utgående eget kapital 30 september	159	359	32 927	33 445	165	359	30 753	31 277

Segmentsrapport

Mkr	2026-09-30					2025-09-30				
	Hyresintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav	antal kvm (tusental)	Hyresintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav	antal kvm (tusental)
				periodens investering					periodens investering	
Affärsområde Göteborg	1 536	1 217	44 483	889	899	1 508	1 182	42 480	837	899
Affärsområde Stockholm	833	607	28 418	1 374	552	834	628	27 187	3 862	547
Eliminering	-24	-24	-	-	-	-22	-22	-	-	-
Summa	2 346	1 802	72 901	2 263	1 451	2 321	1 788	69 667	4 699	1 446

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

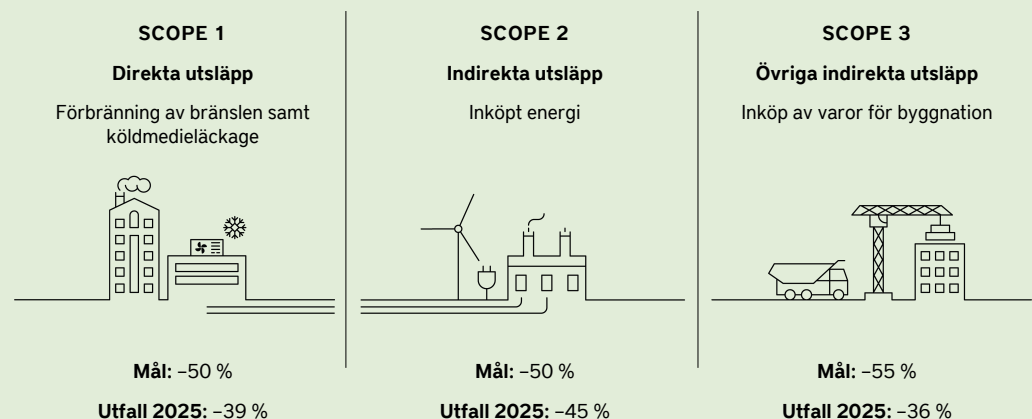
Mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2025/26 okt-sep	2025 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	1 094	944	480	315	1 337	1 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-74	72	-114	26	-40	106
Förändring avsättningar	-14	-7	0	-6	-14	-7
Betald skatt	-0	-0	-0	-0	-0	-0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 007	1 010	366	334	1 283	1 285
Förändring av rörelsekapital	57	40	-7	-35	128	111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 064	1 050	358	299	1 410	1 396
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-2 282	-4 694	-602	-577	-2 889	-5 301
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-1	-15	0	-10	-3	-17
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0	-18	0	0	0	-18
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	19	-	-	-	19	-
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	8	101	0	0	8	102
Investering i intresseföretag	-141	-	-	-	-141	0
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	1 028	1 348	845	10	1 879	2 199
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 370	-3 278	243	-579	-1 127	-3 035
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Upptagna räntebärande skulder	25 808	24 334	5 921	9 194	36 655	35 181
Amortering av räntebärande skulder	-24 791	-21 091	-6 048	-8 536	-35 962	-32 262
Förändring checkräkningskredit	-	-42	-	-	-	-42
Utbetald utdelning	-191	-162	-	-	-351	-323
Återköp egna aktier	-291	-644	-205	-225	-420	-773
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	535	2 395	-332	434	-78	1 782
Förändring av likvida medel	229	166	270	155	205	143
Likvida medel vid periodens början	189	46	149	58	213	46
Periodens kassaflöde	229	167	270	155	205	143
Likvida medel vid periodens slut	419	213	419	213	419	189
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
Disponibel likviditet	2 219	2 013	2 219	2 013	2 219	1 989

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -679 Mkr (-632) respektive 11 Mkr (7) varav 79 Mkr (66) aktiverats på anläggningstillgång.

Wallenstams hållbarhetsarbete

Klimatmål 2023–2030

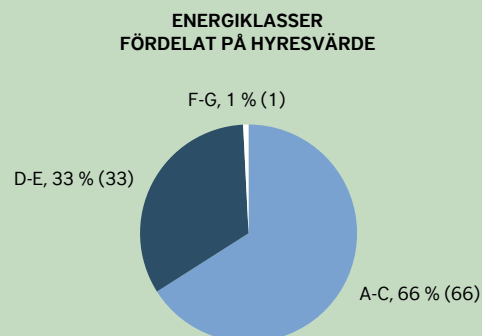
Wallenstams klimatmål i scope 1 och 2 är antagna och validerade av klimatsamarbetet Science Based Targets initiative och innebär att vi ska minska våra utsläpp med 50 % till och med 2030, med basår 2018. Utfallet av dessa mål redovisas i absoluta tal. I scope 3 har ett frivilligt mål definierats, enligt Science Based Targets initiatives metodik, som innebär att vi ska mäta och minska utsläppen från byggverksamheten med 55 % till och med 2030, med 2019 som basår. Scope 3 redovisas som ett intensitetstal, baserat på rapporteringsårets nybyggnation. Wallenstam redovisar minskade koldioxidutsläpp inom samtliga målsatta områden, vilket är ett resultat av ett strukturerat och engagerat hållbarhetsarbete i verksamheten.



Energiklasser

Diagrammet visar Wallenstams hyresvärde fördelat på energiklasser. Fördelningen baseras på aktuella energideklarationer. (Förhållandet vid årsskiftet anges inom parentes.)

Wallenstam följer utvecklingen inom energiområdet och anpassar successivt verksamheten till nya krav på energiprestanda och energiklasser. Bolaget bedömer sig vara väl positionerat för att möta dessa krav.



Ett nytt kapitel för vår vindkraftsverksamhet

Den 1 juli 2026 överlät Wallenstam vindkraftsverksamheten till Locus Energy. I samband med affären säkerställdes fortsatt leverans av ursprungsmärkt förnybar el till vårt fastighetsbestånd samt till de hyresgäster vars elförbrukning omfattas av hyresavtalet.

År 2013 blev vi självförsörjande på förnybar el tack vare vår satsning på vindkraft. Sedan dess har vindkraftverken förvaltats och bidragit med förnybar el till marknaden. Vid försäljningstillfället omfattade verksamheten 53 vindkraftverk med en sammanlagd installerad effekt om 112 MW.

Genom affären ges Locus Energy möjlighet att vidareutveckla och förvalta vindkraftverken med ett långsiktigt fokus på effektiv drift och produktion. Vi bidrar fortsättningsvis till en hållbar energiförsörjning i samhället och kan upprätthålla förutsättningarna för att nå våra validerade klimatmål inom Scope 2.

Cirkularitet och gemenskap

Under kvartalet har vi genomfört flera initiativ som bidrar till en mer hållbar och inkluderande boendemiljö.

I bostadsområdet Räcksta i Stockholm pågår ett renoveringsprojekt där ett nytt samarbete har inletts för att återbruka byggnadsdelar som inte längre ska användas i fastigheterna. Materialet rekonditioneras eller säljs vidare för fortsatt användning av en samarbetspartner, vilket bidrar till ett mer resurseffektivt nyttjande av våra resurser och främjar cirkulära flöden inom bygg- och fastighetsbranschen.

Samtidigt fortsätter vi vårt arbete för ökad trygghet och gemenskap i bostadsområdena. Med utgångspunkt i rapporten Ensamma tillsammans, som belyser den ökande ensamheten i samhället, har initiativet Guldgrannar lanserats. Genom initiativet uppmärksammar vi hyresgäster som genom omtanke och engagemang bidrar till trivsel, gemenskap och ett tryggare boende för sina grannar.

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2026 har Wallenstams aktiekurs minskat med 12,3 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 18,1 % och OMX Stockholm PI ökade med 7,7 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 36,30 kr att jämföra med 41,38 kr vid utgången av 2025. Börsvärdet uppgick till 23 087 Mkr (27 311) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 53,00 kr (50,60).

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. I augusti minskades aktiekapitalet med 6 000 000 kr för avsättning till fritt eget kapital genom indragning av de 24 000 000 st återköpta aktierna i eget förvar. Därefter har 5 000 000 aktier återköpts, köpta till en genomsnittskurs om 40,96 kr per aktie inklusive courtage.

Utdelning

Stämman beslutade om en utdelning om 0,55 kr per aktie (0,50) för verksamhetsåret 2025, uppdelat på två utbetalningstillfällen om 0,30 kr per aktie respektive 0,25 kr per aktie. I maj utbetalades 191 Mkr till aktieägarna. Nästa utbetalning sker i november.

AKTIEÄGARINNEHAV 2026-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	58 600 000	74 244 000	20,89	52,74
AMF - Försäkring och fonder		56 658 336	8,91	4,53
Rebecka Wallenstam med bolag och familj	10 400 000	27 017 670	5,88	10,46
Henric och Ulrica Wiman		24 235 968	3,81	1,94
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 480 000	3,38	1,72
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,36	1,71
David Wallenstam		17 040 276	2,68	1,36
Vanguard		16 049 470	2,52	1,28
Christian Wallenstam		16 000 000	2,52	1,28
Swedbank Robur Fonder		15 815 918	2,49	1,26
Övriga ägare		272 090 362	42,78	21,73
Totalt antal aktier	69 000 000	562 000 000		
Återköpta egna aktier*		5 000 000	0,79	
Totalt registrerade aktier	636 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	631 000 000			

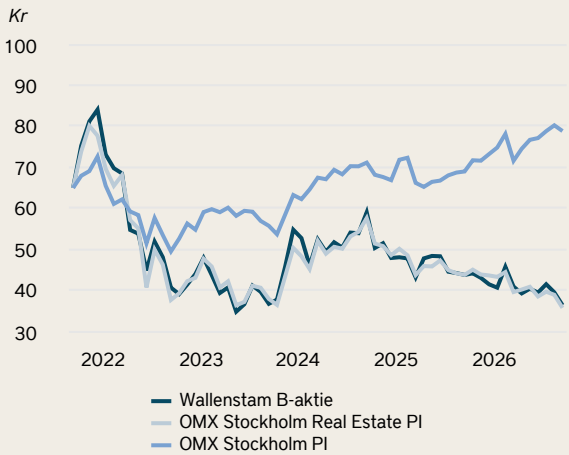
Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 30 procent av kapitalet och cirka 15 procent av rösterna.

Utländsägandet uppgår till cirka 8 procent av kapitalet och cirka 4 procent av rösterna.

*Avser återköpta aktier till och med balansdagen. Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

Källa: Modular Finance

KURSUUTVECKLING Q4 2021–Q3 2026



Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 469 Mkr (481) varav hyresintäkter uppgår till 124 Mkr (116).

Resultatet påverkas positivt av posten värdeförändring derivatinstrument, 359 Mkr (-270). Resultat efter skatt uppgår till 293 Mkr (-166).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 37 Mkr (11). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 17 792 Mkr (16 600).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

	2026	2025	2025
Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Ersättning förvaltning och projektledning	340	357	408
Hyresintäkter	124	116	152
Intäkter försäljning ursprungsgarantier	2	7	9
Övriga intäkter	3	1	2
Summa intäkter	469	481	571
Förvaltnings- & administrationskostnader	-348	-349	-471
Driftkostnader	-22	-23	-32
Av- och nedskrivningar fastigheter	-28	-28	-38
Kostnader försäljning ursprungsgarantier	-1	-2	-2
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-17	14	22
Övriga kostnader	-3	-2	-4
Summa kostnader	-419	-390	-525
Rörelseresultat	50	92	46
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-0	434
Ränteutgifter och liknande resultatposter	753	768	801
Räntekostnader och liknande resultatposter	-789	-800	-847
Värdeförändring derivatinstrument	359	-270	-143
Resultat från finansiella poster	323	-302	245
Resultat efter finansiella poster	373	-210	291
Kommissionärsbidrag	-	-	-47
Överavskrivningar	-	-	-2
Erhållna koncernbidrag	-	-	502
Skatt på periodens resultat	-79	44	13
Periodens resultat efter skatt	293	-166	758

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 309	1 308	1 301
Andelar i koncernföretag	12 768	12 768	12 768
Finansiella derivatinstrument	1 371	856	979
Fordringar på koncernföretag	30 199	32 500	34 579
Övriga tillgångar	90	189	158
Likvida medel	418	213	189
Summa tillgångar	46 155	47 833	49 974
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 398	12 952	13 587
Obeskattade reserver	32	30	32
Avsättningar	45	41	34
Räntebärande externa skulder	17 792	16 924	16 600
Skulder till koncernföretag	14 727	17 758	19 556
Finansiella derivatinstrument	39	10	7
Övriga skulder	122	120	159
Summa eget kapital och skulder	46 155	47 833	49 974

Övriga upplysningar

RISKHANTERING

Wallenstams risker och hur vi hanterar dessa presenteras i årsredovisningen 2025 på sidorna 79–81. Inga väsentliga förändringar i hanteringen har skett under 2026.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 30 september 2026 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 73 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 7,3 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -4,1 till +4,7 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 4,1 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 60 Mkr i räntekostnader på helårsbasis.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer i koncernledningen samt personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter och lokaler. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB, som är hyresgäst hos Wallenstam.

Convendumkoncernerna, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot i moderbolaget, är hyresgäst hos Wallenstam. Wallenstams ordförande är styrelseledamot i Mertzig Asset Management AB, som är hyresgäst hos Wallenstam.

Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2025. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2026 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter, förutom det som kommenterats i årsredovisningen 2025.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar summerar siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt till totalen och procenttal kan avvika för att de ska överensstämma med de faktiska uppgifterna.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2026 30 sep	2026 30 jun	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	1 802	1 168	556	2 334	1 788	1 185	570	2 222	1 686
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76,8	75,0	72,3	75,9	77,0	75,9	73,8	76,0	77,1
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 012	631	292	1 277	1 002	658	314	1 150	880
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	512	405	30	1 699	714	337	123	388	-44
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	72 901	72 186	70 974	70 441	69 667	68 709	68 062	65 588	64 602
Antal kvm (tusental)	1 451	1 438	1 435	1 433	1 446	1 429	1 408	1 411	1 411
Uthyrningsgrad – ekonomisk, %	97	97	97	97	96	96	97	97	97
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	1 615	652	442	2 564	1 240	557	573	774	139
Avkastning eget kapital, %	9,1	8,3	7,7	8,2	6,1	3,0	3,3	2,5	-1,1
Avkastning totalt kapital, %	5,5	5,1	4,8	4,9	4,3	2,8	3,0	3,0	0,7
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)*	2,8	2,6	2,6	2,6	2,4	2,2	2,1	1,9	2,1
Belåningsgrad, %	47	48	47	47	48	48	47	46	46
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,46	2,48	2,43	2,39	2,44	2,51	2,50	2,54	2,95
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	39	39	42	42	41	44	47	52	38
Soliditet, %	44	43	44	44	43	43	44	45	45
Eget kapital, Mkr	33 445	32 687	32 668	32 313	31 277	30 819	31 187	30 844	30 431
Substansvärde, Mkr	40 997	40 152	40 028	39 630	38 282	37 681	37 957	37 682	37 029
Börsvärde, Mkr	23 087	25 978	26 941	27 311	28 816	31 825	28 433	31 548	38 907
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	2,5	1,0	0,7	4,0	1,9	0,9	0,9	1,2	0,2
Förvaltningsresultat, kr (rullande 12 mån)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,9	1,8	1,8	1,7
P/E-tal, ggr	7,9	9,5	10,8	10,4	15,1	34,1	27,9	40,6	Neg.
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,7	1,1	0,6	2,2	1,6	1,2	0,7	1,9	1,5
Eget kapital, kr	53,0	51,4	51,4	50,6	48,8	47,7	48,0	47,1	46,4
Substansvärde, kr	65,0	63,1	62,9	62,1	59,7	58,3	58,4	57,5	56,4
Börskurs, kr	36,30	39,36	40,82	41,38	43,66	48,22	43,08	47,80	58,95
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	5 000	24 000	24 000	22 000	19 000	14 000	10 000	5 000	3 800
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	635 451	636 616	637 239	646 023	648 185	650 694	653 377	656 631	656 848
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	631 000	636 000	636 000	638 000	641 000	646 000	650 000	655 000	656 200

*Inkluderar resultatandel intresseföretag och realisationsresultat.

Nyckeltal – kvartalsöversikt

	2026 30 sep	2026 30 jun	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep
Hysesintäkter, Mkr	788	789	769	756	759	790	772	736	730
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	634	612	556	546	603	615	570	536	576
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	80,5	77,5	72,3	72,2	79,4	77,9	73,8	72,8	79,0
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	381	338	292	275	344	344	314	270	316
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,6	2,6	2,7	2,3	2,7	2,7	2,8	1,4	1,9
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,5	0,3	0,7	2,1	1,1	-	0,9	1,0	-0,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,6	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	0,6	0,5	0,6	0,5	0,5	0,4	0,7	0,4	0,6

*Inkluderar resultatandel intresseföretag och realisationsresultat.



Åbybergsgatan, Mölndal.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 15 oktober 2026

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Karl Engelbrektson
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Till styrelsen i Wallenstam AB (publ)
Org. nr 556072-1523

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Wallenstam AB (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur
KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under året inklusive verkställd utdelning i procent av börskursen vid periodens början.

Alternativa nyckeltal (APM)

Wallenstam presenterar en rad finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, Alternative performance measures, enligt ESMA:s riktlinjer) i syfte att, för investerare och bolagets ledning, möjliggöra en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Detta innebär att dessa mått inte alltid är jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Wallenstam tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Definitionerna beskriver hur Wallenstams nyckeltal beräknas. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges.

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. *Utestående antal aktier*: antal registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. *Genomsnittligt antal aktier*: vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Avkastning eget kapital*

Resultat efter skatt för rullande tolv månader i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning totalt kapital*

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder samt leasingskuld efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, tomträtter, exploateringsfastigheter, vindkraft samt markarrenden vid periodens utgång.

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto förvaltningsfastigheter

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastighet

Fastighet som uppförs med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per andel, vid färdigställandet.

Förvaltningsresultat fastigheter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter med avdrag för driftkostnader, förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto hänförligt till förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat för rullande tolv månader per genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

Genomsnittligt direktavkastningskrav, effektivt

Normaliserade driftnetton i enlighet med värderingsmodellen i relation till direktavkastande förvaltningsfastigheters beräknade marknadsvärde.

Genomsnittligt återköpspris

Totalt pris för återköpta aktier inklusive courtage i förhållande till antal återköpta aktier.

Hyresvärde**

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvat, sålts eller varit klassificerade som projekt-fastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal utestående aktier för den senaste rullande tolv månadersperioden.

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot i förhållande till finansnettot.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie

Koncernens substansvärde i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad – ekonomisk

Årshyresvärde för uthyrd yta i förhållande till total bashyra inkl. vakanshyra, exklusive garage, projekt samt frivillig tomställning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för omkostnader och fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod samt resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

Återköpsgrad

Andel kommersiella kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kommersiella kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

*	2026 30 sep	2026 30 jun	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	33 445	32 687	32 668	32 313	31 277	30 819	31 187	30 844	30 431
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	32 478	31 953	31 653	31 288	30 912	30 805	30 808	30 670	30 753
Balansomslutning, Mkr	76 155	75 335	74 436	73 493	72 693	71 504	71 541	68 922	67 895
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	74 422	73 492	72 733	71 631	70 511	69 611	68 912	67 972	67 736

För genomsnittliga värden, addera de senaste fem perioderna och dividera med fem.

** Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2030

Mål: Substansvärdet ska uppgå till 80 kr per aktie.

Fokusområden

- Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service årligen förbättra kundens helhetsintryck av Wallenstam.
- Vi ska verka för en ökad trygghet för våra kunder som bor och arbetar i våra fastigheter.
- Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.

Definierat nyckeltal

- Soliditeten ska vara som lägst cirka 40 %.

WALLENSTAM IDAG

Wallenstam grundades 1944 och huvudkontoret finns i Göteborg. B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap och vi är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Våra bostadsfastigheter finns i Stockholm, Uppsala och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg och Stockholm. Sammantaget har Wallenstam cirka 13 000 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam bygger även hyresrätter för egen förvaltning.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm, Region Göteborg samt Investeringar.

I Stockholmsregionen finns cirka 6 400 lägenheter och i Uppsala drygt 600 lägenheter. Cirka 100 företagskunder hyr kontors- och butikslokaler. I Göteborgsregionen omfattar fastighetsbeståndet drygt 6 000 lägenheter och cirka 900 företagskunder hyr kontors- och butikslokaler främst i centrala lägen.

På bokslutsdagen var cirka 390 lägenheter i produktion i Stockholmsregionen och cirka 690 lägenheter i produktion i Göteborgsregionen.

VISION

Wallenstam ska vara det självklara valet för boende och lokaler.

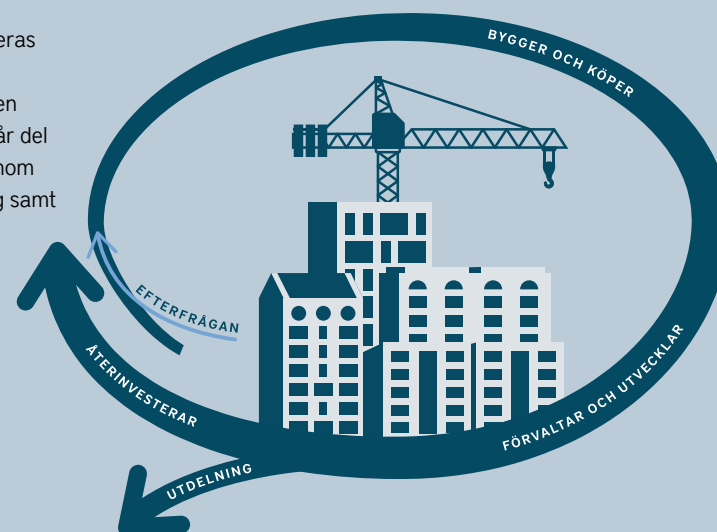
AFFÄRSIDÉ

Vi utvecklar och förvaltar människors boende och arbetsplatser med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner i Sverige.

AFFÄRSPROCESS

Wallenstam bygger, köper, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder. Genom byggnation, utveckling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt.

Resultatet återinvesteras och används för att utveckla verksamheten vidare. Aktieägarna får del av värdetillväxten genom denna återinvestering samt genom utdelning.



Kalender

Avstämningsdag utdelning nr 2	28 oktober 2026
Förväntad utbetalning utdelning nr 2	2 november 2026
Bokslutskommuniké 2026	5 februari 2027
Delårsrapport Q1, 2027	22 april 2027
Årsstämma 2027	27 april 2027

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 oktober 2026 kl 08:00 CEST.

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta
Susann Linde, vice vd och CFO
tel: 0705-17 11 34
e-post: susann.linde@wallenstam.se

Wallenstam AB (publ)
401 84 Göteborg
Besöksadress: Kungsportsavenyen 2
Telefon 031-20 00 00
www.wallenstam.se
Org. nr. 556072-1523



WALLENSTAM

